

Выживет ли в России ипотека для военнослужащих?



В августе 2004 года в России был принят закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработало программу «Военная Ипотека». Программа действует уже шестой год. За время своего существования она вызывала как одобрение, так и критику.

В каком состоянии военная ипотека сегодня? Об этом говорят наши эксперты.



Антон КАРЕЛИН, один из разработчиков и методологов программы «Военная ипотека», руководитель проекта департамента инноваций, методологии и стандартизации АИЖК:

- Какую роль в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих играет АИЖК?

- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию - это государственная компания, одна из главных задач которой состоит в повышении доступности ипотеки для широких слоев населения. Совместно с министерством обороны России АИЖК разработало специально для военнослужащих программу ипотечного кредитования «Военная ипотека». Ее главная особенность состоит в том, что условия кредитования и способ погашения кредита соответствуют специфике получения денежных средств военнослужащими - участниками накопительно - ипотечной системы. Получить кредит или заем по программе «Военная ипотека» можно у кредитующих организаций - партнеров АИЖК

- С какого момента АИЖК приняло решение и получило возможность создать программу «Военная ипотека»?

- В 2004 году для решения проблемы обеспечения жильем военнослужащих в условиях ограниченных возможностей федерального бюджета была создана накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (НИС). В 2007 году принято постановление правительства России от 29 января 2007 года № 51 «О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Федеральное государственное учреждение «Росвоенжилье», как уполномоченный федеральный орган, обратилось в АИЖК и кредитные организации с предложением принять участие в эксперименте. В агентстве была разработана специальная программа, получившая название «Военная ипотека». На протяжении 2007 года механизм кредитования отработывался в рамках эксперимента, в ходе которого по условиям программы было выдано 298 кредитов и займов.

По итогам эксперимента АИЖК утвердило пакет стандартных документов для оформления кредита, а также согласовало с министерством обороны механизм реализации программы «Военная ипотека». Начиная с лета 2009 года кредиты по программе «Военная ипотека» стали доступны всем участникам накопительно-ипотечной системы, которые, в соответствии с требованиями Федерального закона №117-ФЗ, более трех лет являются участниками НИС.

- В чем заключаются основные цели программы?

- Программа «Военная ипотека» обеспечивает военнослужащему получение ипотечного кредита на сумму, достаточную для приобретения благоустроенного жилья эконом-класса, независимо от того, какие доходы он получает. Как первоначальный взнос, так и ежемесячные платежи по кредиту военнослужащий выплачивает не из своих доходов, а за счет средств со своего именного счета участника накопительно-ипотечной системы. Максимальная сумма кредита составляет 2 млн. рублей. Сумма кредита рассчитывается с учетом индексации взносов будущих лет на основании прогнозного значения уровня инфляции по данным Минэкономразвития России.

- Для наглядной картины всего процесса, опишите пошаговую последовательность

получения жилья военнослужащим по программе «Военная ипотека»?

- Чтобы иметь возможность приобрести жилье по программе «Военная ипотека», участник накопительно-ипотечной системы должен получить в ФГУ «Росвоенжилье» Свидетельство о праве участника накопительно-ипотечной системы на получение целевого жилищного займа (ЦЖЗ). В свидетельстве указываются сведения, на основании которых рассчитываются условия ипотечного кредита. Это сумма накоплений на его именном счете, которые используются для выплаты первоначального взноса за приобретаемое жилье, размер ежемесячных начислений на именной накопительный счет в течение срока действия свидетельства и предельный срок, на который может быть предоставлен ЦЖЗ.

Имея на руках свидетельство и решив, где он хочет приобрести жилье, военнослужащий выбирает кредитующую организацию из числа партнеров АИЖК, где он будет оформлять ипотечный кредит (либо заем - если обратится в некредитную организацию).

Выбрав кредитующую организацию, военнослужащий подает заявку на получение кредита и документы, необходимые для рассмотрения этой заявки. Документы, представленные участником НИС кредитору, проходят проверку, по окончании которой выносится решение об условиях выдачи ипотечного кредита. После этого военнослужащий должен представить в кредитующую организацию документы на жилье, которое он хотел бы приобрести. Если жилье соответствует требованиям кредитующей организации, установленным АИЖК, между ней и участником НИС заключается кредитный договор.

Обязательным условием получения ипотечного кредита по программе «Военная ипотека» является страхование предмета ипотеки - квартиры, жизни и трудоспособности заемщика. Одновременно с подписанием кредитного договора заключается договор страхования. Оплата услуг по оценке стоимости приобретаемого жилья и страховки производится из собственных средств заемщика.

Для получения кредита военнослужащий открывает в банке счет, на который ему будут переведены денежные средства от ФГУ «Росвоенжилье» на выплату первоначального взноса за жилье и сумма ипотечного кредита от кредитующей организации. Средства, поступающие на этот счет можно использовать только на приобретение жилья - они будут направлены продавцу жилья.

Вместе с кредитным договором участник НИС подписывает подготовленный кредитором договор целевого жилищного займа. Эти документы направляются в ФГУ «Росвоенжилье», которое проверяет их на соответствие требованиям законодательства. При положительном результате проверки «Росвоенжилье» подписывает договор ЦЖЗ со своей стороны и на банковский счет военнослужащего перечисляются денежные средства для выплаты первоначального взноса на приобретение жилья.

Продавец квартиры и покупатель - участник НИС подписывают договор купли-продажи недвижимости и передают его в территориальное отделение Федеральной регистрационной службы для государственной регистрации сделки с недвижимостью и ипотеки в силу закона в пользу кредитора, а также в пользу Российской Федерации. После регистрации права собственности на приобретенную недвижимость продавцу перечисляется ипотечный кредит - оставшаяся часть стоимости квартиры.

- Каким критериям должен отвечать военнослужащий для участия в накопительной ипотечной системе?

- В первую очередь хочу отметить, что для участия в накопительно-ипотечной системе не имеет значения наличие или отсутствие жилья у военнослужащего. На что хотелось бы обратить особое внимание - закон распространяется на всех военнослужащих министерств и федеральных служб, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба. В настоящий момент это министерство обороны, министерство внутренних дел, министерство по чрезвычайным ситуациям, ФСВТС России, Рособорнзаказ, ФСТЭК России, Спецстрой России, ФСБ России, ФСО России, СВР России, ГФС России, Главное управление специальных программ Президента РФ.

Участие в НИС может быть обязательным или добровольным. В обязательном порядке в накопительно-ипотечную систему включаются: офицеры, заключившие первые контракты о прохождении военной службы после 1 января 2005 года; прапорщики и мичманы, у которых общая продолжительность военной службы по контракту с 1 января 2005 года составляет не менее трех лет.

Кроме того, в обязательном порядке становятся участниками НИС некоторые военнослужащие, у которых общая продолжительность военной службы по контракту составляет менее трех лет: получившие первое воинское звание офицера в связи с

назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера; получившие первое воинское звание офицера в связи с окончанием курсов по подготовке младших офицеров, начиная с 1 января 2008 года.

А добровольно стать участниками накопительно-ипотечной системы могут: лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования, и заключившие первый контракт о прохождении воинской службы до 1 января 2005 года; прапорщики и мичманы, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года; сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года; лица, в период с 1 января 2005 года по 1 января 2008 года окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования, и получившие первое воинское звание офицера в процессе обучения; военнослужащие, в период с 1 января 2005 года по 1 января 2008 года получившие первое воинское звание офицера в связи с поступлением на военную службу по контракту и назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера; военнослужащие, в период с 1 января 2005 года по 1 января 2008 года получившие первое воинское звание офицера в связи с назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера; военнослужащие, в период с 1 января 2005 года по 1 января 2008 года получившие первое воинское звание офицера в связи с окончанием курсов по подготовке младших офицеров.

- Скажите, откуда поступают денежные средства военнослужащим?

- Как уже говорилось выше - на протяжении всего срока военной службы участнику накопительно-ипотечной системы на именной счет из федерального бюджета (специальная статья бюджета предусмотрена для этих целей) перечисляются накопительные взносы для жилищного обеспечения. При этом средства, которые накапливаются на именном счете военнослужащего, приумножаются за счет инвестирования с использованием наиболее надежных финансовых инструментов.

Так действующий в настоящий момент федеральный закон о бюджете статьей 10 установил в 2010 году размер накопительного взноса на одного участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, включенного в реестр участников, в сумме 175,6 тыс. рублей.

- Планируется ли постоянное повышение накопительных взносов со стороны государства, и на какой срок рассчитана данная программа?

- В соответствии законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», размер накопительного взноса на одного участника устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете в размере не менее чем накопительный взнос, полученный путем индексации фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития России на очередной год.

Таким образом, размер накопительного взноса регулярно повышается. В 2005 году его величина составляла 37 тыс. рублей, в 2006 году - 40,6 тыс. рублей, в 2007 году - 82,8 тыс. рублей, в 2008 году - 89,9 тыс. рублей, в 2009 году - 168 тыс. рублей, в 2010 году - 175,6 тыс. рублей.

Действие программы «Военная ипотека» не имеет ограничений по срокам.

- По прошествии этих лет какие результаты достигнуты, какие тенденции имеются сегодня, и что вы можете сказать о перспективах на будущее программы "Военная ипотека"?

- Закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» вступил в действие пять лет назад. Однако разработка программы «Военная ипотека» началась значительно позже - только в 2007 году.

По информации, полученной от ФГУ «Росвоенжилье», по состоянию на 1 января 2010 года по программе «Военная ипотека» партнерами АИЖК было предоставлено военнослужащим 1635 кредитов и займов, АИЖК выкуплено 677 закладных на сумму 1,439 млрд. рублей.

В перспективе планируется расширить диапазон действия программы «Военная ипотека» в плане приобретаемого жилья, чтобы помимо квартир на вторичном рынке

заемщики могли приобретать и жилые дома с участками, а также использовать кредитные средства на участие в долевом строительстве.

- Почему в программе "Военная ипотека" банковские структуры начали активно принимать участие только сейчас?

- Для массового потребителя программа была запущена только весной 2009 года, первый кредит был выдан в мае. У партнеров АИЖК какое-то время ушло на обучение персонала, отработку процедур, подготовку систем автоматизации. Сейчас выдача кредитов идет по налаженной схеме, поэтому и кажется, что активность повысилась.

В то же время, активность кредитования по программе «Военная ипотека» повышается, поскольку растет количество обращений за кредитами (займами) по мере увеличения числа военнослужащих, ставших участниками накопительно-ипотечной системы.



Василий МОЧАЛОВ, начальник управления ипотечного кредитования Мособлбанка:

- Каковы функции вашего банка в программе «Военная ипотека»?

- Мособлбанк выступает первичным кредитором по программе «Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих». Мы осуществляем консультирование военнослужащих на всех этапах оформления ипотечной сделки, проводим приём документов, представленных по заёмщику, а также по квартире. Также наш банк участвует в подготовке кредитной документации и проведении ипотечных сделок. Одной из основных функций является осуществление выдачи кредитных средств и контроль за перечислением целевых жилищных займов для военнослужащих. Под контролем банка проводятся сделки купли-продажи квартир. Ежемесячное

перечисление денежных средств от министерства обороны военнослужащему, в соответствии с кредитным договором и графиком платежей, тоже контролируется банком.

- Каковы максимальные сроки и сумма кредита, выдаваемые вашим банком для военнослужащих в рамках программы «Военная ипотека»?

- Максимальная сумма кредита определена разработчиками программы, сейчас она составляет 2 млн. рублей плюс средства целевого жилищного займа. Расчёт каждому военнослужащему производится в индивидуальном порядке. Сроки определены следующие: после предоставления полного пакета документов по приобретаемой квартире, дело выносится на рассмотрение кредитного комитета, после чего следует подписание кредитной документации. Данные документы направляются на подпись в министерство обороны, после чего следует перечисление средств целевого жилищного займа. На это уходит 10-12 рабочих дней. Далее следует подписание договора купли-продажи квартиры и его регистрация в Управлении федеральной регистрационной службы в течение 5 рабочих дней.

- С какими, на ваш взгляд, проблемами могут столкнуться участники программы при получении кредита?

- Проблема пока выявилась одна, так как программа федеральная (государственная), то согласование предмета залога и подписание кредитной документации в Минобороны требует большего времени, чем обычная «гражданская» ипотека. А любой срок - это риск срыва договорённостей и сделки по купле-продаже квартиры.

- Какие, по вашему мнению, плюсы и минусы имеет программа «Военная ипотека»?

- Плюсы: нет сомнений в надёжности заёмщиков. Государство делает взносы за участников своевременно и в полном объёме. Минусы - необходим больший срок для выхода на сделку.

Программа «Военная ипотека»: плюсы, минусы и перспективы

Автор: Administrator
02.11.2012 12:55 -



~~ПРОГРАММА «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»: ПЛЮСЫ, МИНУСЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ~~